

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-085-11958/22/BM

**■ Zone d'Aménagement Concerté des Pallières 2 aux Pennes Mirabeau -
Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021
SPLA du Pays d'Aix
24487**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Afin d'anticiper une demande croissante de logements, la commune des Pennes Mirabeau a décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat (environ 1000 logements) commerces de proximité, activités et équipements publics. Ce projet d'extension est situé entre la partie Est du village déjà urbanisé, la ZAC Pallières I à l'Ouest et la zone commerciale et d'activités au Nord. La superficie totale de la ZAC Pallières II est d'environ 33 hectares.

La Zone d'Aménagement Concerté Pallières II a été créée par délibération du conseil Municipal des Pennes-Mirabeau du 26 février 2015 et son dossier de réalisation approuvé le 21 décembre 2017.

Par délibération du conseil de Métropole n° URB 023-2781/17/CM du 19 octobre 2017, cette opération a été déclarée d'intérêt métropolitain. Le Conseil de Métropole du 28 juin 2018 a approuvé par délibération n° URB 029-4188/18/CM le transfert effectif de l'opération à la Métropole actant son périmètre ainsi que la date du transfert de maîtrise d'ouvrage.

Un avenant n°2 à la concession d'aménagement a été signé pour adapter le traité de concession en conséquence, et acter que la Métropole Aix-Marseille-Provence soit devenue le concédant de cette opération.

La SPLA du Pays d'Aix assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Des instances de suivi ont été mises en place afin d'assurer le contrôle analogue de l'opération par le concédant : il s'agit du comité technique de l'opération et du comité de pilotage.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 28 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse chaque année un compte-rendu pour examen et approbation du compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;
- Le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances de trésoreries ;
- Le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

La SPLA du Pays d'Aix a ainsi transmis à la Métropole le Compte Rendu Annuel à la Collectivité pour l'année 2021.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Compte rendu de l'année 2021

Les principaux événements de l'année 2021 :

- Concernant la maîtrise foncière :
 - La parcelle CO 99 de 2 167m² a été acquise par l'EPF PACA
- Concernant les procédures :
 - La modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC a été approuvée par délibération du Conseil de Métropole du 7 octobre 2021. Les modifications portent sur la part de logement sociaux dans la réalisation de l'habitat collectif et de l'habitat groupé de l'opération, passant de 25 à 35%. Ainsi que sur la suppression dans le programme des équipements publics d'un tronçon de voie bidirectionnelle de la tranche 1. Cette voie sera à la charge de l'opérateur réalisant le lotissement.
- Concernant les études
 - Le dossier technique a été élaboré pour la 1ère tranche de l'opération par le maître d'œuvre de la SPLA Pays d'Aix Territoires
- Concernant la commercialisation :
 - L'acte de vente du macro lot n°1 de la tranche 1 à l'opérateur HECTARE a été signé le 28 septembre 2021, conformément au programme de la ZAC il pourra être subdivisé pour la réalisation de maisons individuelles.
 - Les réflexions ont démarré pour établir les modalités de commercialisation pour les lots à bâtir composant le reste de la première tranche. Une première présentation a été faite lors du comité de pilotage du 7 avril 2021.

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

- En dépenses :
Le montant total des dépenses est arrêté à 43 926 780€ HT, en baisse de 137 330€ HT par rapport à l'exercice précédent.
Cette évolution s'explique par une diminution des dépenses liées aux acquisitions foncières. En effet, le comité de pilotage du 1^{er} juillet 2021 a réaffirmé son accord sur le principe d'intervention de constructeurs sur du foncier non maîtrisé par l'aménageur pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la surface de plancher totale. Une partie des terrains ne sera donc pas achetée par l'opérateur.
L'augmentation du poste « étude » est liée à la procédure administrative de la « déclaration de projet » dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la 2^{ème} phase de la ZAC, nécessitant de produire des études complémentaires.

Le poste « rémunération du concessionnaire » demeure inchangé par rapport au CRAC précédent.

- En Recettes :
Le montant total des recettes est arrêté à 43 968 397€ HT, en diminution de 95 713€ HT par rapport au dernier bilan.
Cette évolution s'explique par une diminution des recettes liées aux cessions de terrain. En effet, le comité de pilotage du 1^{er} juillet 2021 a réaffirmé son accord sur le principe d'intervention de constructeurs sur du foncier non maîtrisé par l'aménageur pour la réalisation d'une partie du programme de l'opération dans la limite de 25% de la surface de plancher totale. Cela implique qu'une partie de la constructibilité du programme de la ZAC sera réalisée dans le cadre du régime des participations financières exigibles au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme et non plus dans le cadre de cessions de charges foncières par l'aménageur.

L'opération est équilibrée et le résultat d'exploitation est en augmentation de 41 617 € par rapport au dernier bilan. Il n'est pas attendue de participation d'équilibre de la Métropole pour cette opération.

Perspectives 2022

En 2022, les principaux objectifs sont :

- Le démarrage des travaux de viabilisation de la 1^{ère} tranche
- La commercialisation des lots de la 1^{ère} tranche selon les modalités définies
- Mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme. Cette proposition a été validée par le comité de pilotage du 21 février 2022. Des études seront nécessaires à la constitution du dossier.
- Le lancement d'études de faisabilité et de préprogramme du groupe scolaire de la ZAC pour une réalisation concomitante au lancement de la tranche 2.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau I de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant

Signé le 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 5 juillet 2022

délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;

- La délibération du Conseil de Métropole n°URB 029-4188/18/CM du 28 juin 2018 actant le transfert de l'opération « ZAC des Pallières 2 » aux Pennes Mirabeau ;
- La délibération du Bureau de Métropole n°URB 031-4377/18/BM du 18 octobre 2018 approuvant l'avenant n°2 avec la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée Pallières 2 aux Pennes Mirabeau ;
- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de l'opération « ZAC Pallières 2 » transmis par la SPLA du Pays d'Aix ci-joint ;
- La lettre de saisine de la Présidente de Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 22 juin 2022.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité établi au 31 décembre 2021 de la concession d'aménagement passée avec la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte-rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2021 de la SPLA Pays d'Aix Territoires relatif à la concession d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Pallières II aux Pennes-Mirabeau.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT